

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM ATAS PENGUSAHAAN TANAH  
BUKAN HAK MILIK (STUDI KASUS  
PUTUSAN NOMOR 246/PDT.G/2023/PN  
MND)<sup>1</sup>**

Oleh :

**Ribka Syaloomitha Maramis<sup>2</sup>**

**Anna Wahongan<sup>3</sup>**

**Yumi Simbala<sup>4</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum yang berlaku mengenai perbuatan melawan hukum terkait penguasaan tanah bukan hak milik, termasuk norma-norma dan ketentuan yang mengatur hal tersebut dalam sistem hukum di Indonesia dan Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari penguasaan tanah bukan hak milik berdasarkan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, termasuk konsekuensi bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kasus tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pengaturan kepemilikan tanah yang sesuai hukum, yang kemudian apabila seseorang menguasai tanah tanpa prosedural yang sesuai dengan ketentuan undang-undang maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, Penguasaan tanah bukan hak milik merupakan suatu perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan melakukan perbuatan tersebut, seseorang akan diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut. 2. Akibat hukum atas penguasaan tanah bukan hak milik berdasarkan putusan nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, menegaskan bahwa penguasaan tanah tanpa hak milik yang sah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, dengan konsekuensi yaitu, pengembalian tanah kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah yang dibuktikan dengan SHM No. 110/Batu Kota/2004 seluas 549 m2 atas nama Penggugat dan AJB No. 600/2009.

Kata Kunci : *perbuatan melawan hukum, penguasaan tanah bukan hak milik*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Indonesia adalah negara agraris yang memiliki sumber daya alam yang melimpah serta lahan yang luas dan subur. Sehingga, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa dalam kehidupan manusia yang tak terpisahkan bagi bangsa dan kehidupan di masyarakat. Bahkan manusia dan tanah tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia.<sup>5</sup> Bahwasannya, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”<sup>6</sup>. Dipahami bahwa dalam kehidupan berbangsa dan bernegara,

Tanah dimiliki oleh seseorang ataupun yang diberikan dengan hak-hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan UUPA. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>7</sup> Adapun hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Tanah Nasional yaitu: 1) Hak bangsa Indonesia atas tanah; 2) Hak menguasai dari negara atas tanah; 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat; dan 4) Hak-hak perseorangan, meliputi: a) Hak-hak atas tanah; b) Wakaf tanah hak milik; c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan); dan d) Hak Milik atas satuan rumah susun.<sup>8</sup>

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hukum, perbuatan melawan hak orang lain, atau perbuatan yang merugikan pihak lain, pihak korban. Tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh manusia bisa dikarenakan oleh berbagai faktor, yang pada akhirnya mengarah pada pelanggaran hukum dan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pascasarjana Unsrat, NIM 210711010044

<sup>3</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Risti Dwi Ramasari, Shella Aniscasary. “*Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*”, (Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan, 2022), Vol. 2, No. 1, hlm. 2.

<sup>6</sup> UUD 1945 Pasal 1 ayat (3).

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm. 22.

<sup>8</sup> *Ibid.* hlm. 24.

menimbulkan kerugian bagi orang lain, khususnya dalam bidang pertanahan. Salah satu faktor yang bisa dilihat yaitu dipengaruhi dari adanya perkembangan zaman yang mengakibatkan peningkatan angka kehidupan manusia. Hal ini berdampak pada kondisi sosial ekonomi masyarakat dan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah.

Meningkatnya kebutuhan tanah serta ketersediaan tanah yang semakin terbatas, berujung pada terjadinya berbagai permasalahan tanah. Salah satunya adalah ketika seseorang melakukan tindakan penguasaan tanah yang bukan menjadi hak miliknya. Tindakan tersebut mengakibatkan pelanggaran terhadap hak kepemilikan orang lain. Konflik semacam ini kerap ditemui dalam kalangan masyarakat, menciptakan sengketa kepemilikan tanah yang merugikan pihak pemilik sah dan berujung pada sengketa kepemilikan tanah yang harus diselesaikan di tingkat peradilan. Permasalahan sengketa penguasaan tanah tanpa adanya alas hukum yang sah ini tidak hanya berdampak pada individu yang terlibat, tetapi juga memiliki konsekuensi luas bagi masyarakat dan lingkungan. Tindakan menguasai dalam hal ini diartikan dengan perbuatan menguasai hak atau harta secara sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan berujung pada adanya pelanggaran hak seseorang. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdato dan hak-hak yang dilanggar adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum.<sup>9</sup>

Dalam menjamin rasa aman dari para pemilik tanah dalam menggunakan dan memanfaatkan tanahnya, serta melindungi hak yang dimiliki dari oknum lain yang tidak bertanggung jawab, maka setiap pemilik tanah diwajibkan untuk melakukan kegiatan pendaftaran atas sebidang tanah yang dimilikinya. Menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Setiap pemilik tanah yang sah seharusnya dapat menikmati hasil tanah yang dimiliki secara

bebas dan merdeka namun, terhalang oleh segelintir orang-orang yang melakukan pelanggaran hukum atas hak milik orang lain. Maka, untuk memastikan pemanfaatan tanah berjalan dengan baik maka eksistensi mengenai tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>10</sup> Dengan adanya kebutuhan akan tanah sehingga negara, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

Penguasaan tanah menjadi suatu permasalahan hukum ketika tanah tersebut dikuasai tanpa dasar hak kepemilikan yang sah, sehingga memunculkan permasalahan antara pemilik tanah yang sah dengan pihak yang menguasai tanah tanpa hak tersebut. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”<sup>11</sup> Pasal ini menegaskan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik sah suatu tanah dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum. Selain itu, pasal ini memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, memungkinkan mereka untuk menuntut ganti rugi dan meminta pengembalian tanah sebagaimana seharusnya.

Kenyataannya, pada kasus yang terjadi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Manado nomor 246/Pdt.G/2023/Pn Mnd, dijelaskan mengenai sengketa perbuatan melawan hukum terkait penguasaan tanah bukan hak milik. Diketahui, Penggugat memiliki tanah seluas 594 m<sup>2</sup> di Kelurahan Batu Kota, yang diperoleh melalui pembelian pada tahun 2009, lengkap dengan surat-surat pembelian yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Disaat Penggugat hendak menggunakan tanah miliknya secara bebas, ia mendapati bahwa tanah tersebut telah ditempati oleh Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat.

<sup>9</sup> M. Lubis, D. Aprilya. “Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018)”, (Jurnal Hukum Kaidah, 2021), Vol. 20, No. 2. hlm. 161.

<sup>10</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1365.

Fakta persidangan menunjukkan bahwa, Turut Tergugat menempati objek sengketa dan membangun rumah di atasnya, adalah suruhan Tergugat yang merasa memiliki hak atas tanah. Sikap Tergugat dan Turut Tergugat menunjukkan ketiadaan iktikad baik untuk segera meninggalkan objek sengketa. Bahwasannya, Tindakan Tergugat dimana menyuruh Turut Tergugat untuk menempati tanah milik Penggugat dan tidak ingin keluar secara sukarela merupakan perbuatan melawan hukum. Penggugat seharusnya bisa menikmati kepemilikan tanahnya secara bebas, sebagaimana dibuktikan oleh Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB).

Penggugat dan Tergugat sebelumnya pernah terlibat dalam sengketa sertipikat ganda dengan objek yang sama di kelurahan Batu Kota. Dalam putusan tersebut, Penggugat dinyatakan menang pada tingkat kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah di kelurahan Batu Kota, dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat, yang diperoleh melalui Akta Jual Beli (AJB). Meskipun Penggugat diakui secara hukum sebagai pemilik sah, Tergugat tetap mengabaikan hak Penggugat untuk dapat menguasai objek sengketa dikarenakan Tergugat merasa memiliki hak yang sama terhadap objek sengketa dimana Tergugat memiliki SHM atas objek sengketa tersebut dengan nomor SHM yang berbeda. Akibatnya, Turut Tergugat tetap menempati objek dan tidak kunjung mengosongkannya untuk diserahkan kepada Penggugat. Dari hal tersebut mengindikasikan adanya pelanggaran yang dilakukan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dimana pemilik sah tidak bisa menggunakan hak menguasai tanah miliknya dengan bebas dan merdeka. Penggugat menuntut hak milik atas tanah yang sebagaimana semestinya untuk menempati objek sengketa dengan bebas namun, sebaliknya untuk bisa mendapatkan haknya, Penggugat harus menempuh jalur pengadilan untuk memperjuangkan hak atas tanah tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan tentang perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah bukan hak milik menurut ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana akibat hukum atas penguasaan tanah bukan hak milik menurut Putusan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd?

## **C. Metode Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Tanah Bukan Hak Milik Menurut Ketentuan Hukum yang Berlaku**

Di Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum terkait penguasaan tanah bukan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan hukum, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). KUHPerdata memberikan landasan hukum terkait hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan keperdataan, termasuk dalam sengketa tanah. Sementara itu, UUPA menjadi acuan utama dalam pengelolaan agraria, yang mencakup pengaturan mengenai hak atas tanah, pencegahan penguasaan tanah secara tidak sah, serta penyelesaian konflik agraria. Kedua regulasi ini berperan penting dalam mendukung kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pemilik tanah. Penjabaran mengenai peraturan ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai bagaimana hukum berperan dalam menghadapi dan mengatasi perbuatan melawan hukum terkait tanah, baik dari aspek perdata maupun agraria, yang dibagi sebagai berikut:

#### **1. Pengaturan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria**

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Istilah agraria menurut Undang-Undang Pokok Agraria memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria Nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.<sup>12</sup>

Hak milik diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan pasal 20

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", (Jakarta, Prenada Media, 2017), hlm. 46.

ayat (1) bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial)”. Inti dari dari pada ayat ini menjelaskan hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan atau hak-hak atas tanah lainnya. Sedangkan pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa: “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Pengalihan hak atas tanah yang dimaksud pada ayat (2) merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak kepihak lain.<sup>13</sup>

Sifat hak milik membedakannya dengan hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Kata terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.

Hak milik memiliki sifat turun temurun artinya dapat diwariskan oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya misalnya hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.<sup>14</sup>

Melihat pada pengaturan yang ada, terjadinya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini Hak Milik terjadi karena:
  - a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
  - b. Ketentuan undang-undang.<sup>15</sup>

Terdapat 3 (tiga) cara terjadinya hak milik sebagaimana yang telah disebutkan dalam pasal 22 UUPA, sebagai berikut:

- 1) Hak Milik atas tanah terjadi menurut hukum adat.
- 2) Hak Milik atas tanah terjadi melalui Penetapan Pemerintah, Hak milik atas tanah yang terjadi berasal dari tanah negara.
- 3) Hak Milik atas tanah terjadi karena Ketentuan Undang-Undang.

Kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan untuk pertama kalinya setiap peralihan hak, pembebanan hak, dan hapusnya Hak Milik atas tanah. Pendaftaran Hak Milik untuk pertama kalinya menghasilkan alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertifikat. Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 yaitu surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Sertipikat Hak Milik berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Berdasarkan sifat pembuktian ini, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar sertifikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan tidak sah atau mengajukan keberatan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar sertifikat dibatalkan.<sup>17</sup>

Pasal 24 UUPA menegaskan bahwa, Penggunaan tanah Hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.<sup>18</sup> Karena pada dasarnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Tetapi UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat digunakan dan diusahakan oleh bukan pemiliknya. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya, yaitu: Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak

<sup>13</sup> *Ibid*, Pasal 20 ayat (1) dan (2).

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”, (Jakarta, Sinar Grafika, 2023) hlm. 4.

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 22

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 20

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 31

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 24

Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>19</sup>

Pengalihan hak milik atas tanah kepada pihak lain dapat dilakukan melalui berbagai cara yaitu, jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 UUPA, yakni: Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>20</sup>

Pasal ini mengatur pengalihan hak atas tanah, yang harus dilakukan dengan cara yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Selanjutnya, prosedur peralihan tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, akta PPAT yang kelak akan menjadi alat bukti satu-satunya apabila suatu saat terjadi sengketa tanah, dianggap sudah dapat memberi jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.<sup>21</sup>

Menurut pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu: Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18, Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, Karena ditelantarkan, Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena ada bencana alam.<sup>22</sup>

## 2. Pengaturan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>19</sup> Sigit Nugroho, *Op.cit*, hlm. 71.

<sup>20</sup> Nolang Nanggala, *Op.cit*, hlm. 35-36.

<sup>21</sup> Reny Diaz, "Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Harta Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur", (Lampung, Cepalo, 2019), Vol. 3, No. 1, hlm. 28.

<sup>22</sup> Sigit Sapto Nugroho, *Op.cit*, hlm. 73

Penguasaan tanah yang bukan hak milik dapat menimbulkan sengketa hukum apabila dilakukan secara tidak sah atau melawan hukum. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 yakni: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.<sup>23</sup>

KUHPerdata menganut asas hak milik yang absolut (Pasal 570 KUHPerdata), dimana pemilik tanah berhak sepenuhnya atas tanahnya. Pasal 570 KUHPerdata isinya, bahwa: Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.<sup>24</sup> Pasal ini menegaskan bahwa, hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menikmati, menguasai, dan menggunakan barang (termasuk tanah) secara bebas, selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau hak orang lain. Pasal ini juga mengakui adanya pembatasan hak milik, seperti pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan ganti rugi, tetapi tidak memberikan legitimasi bagi pihak yang menguasai tanah tanpa dasar hukum.

Ketentuan berdasarkan pasal 570 KUHPerdata, dapat diketahui unsur-unsur yang menjadi konsep dari hak milik, yaitu: 1. Hak milik adalah hak yang paling utama, artinya menjadi dasar bagi segala hak kebendaan lainnya yang mungkin terjadi berikutnya. Tanpa hak milik tidak mungkin ada hak-hak lain; 2. Pemilik dapat menikmati sepenuhnya, artinya dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memetik manfaat semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyakbanyaknya; 3. Pemilik dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu; 4. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat, dan menurut ketentuan undang-undang; 5. Tidak dapat diganggu gugat diartikan sejauh untuk

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365

<sup>24</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 570

memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penguasaan dan penggunaan hak milik dibatasi oleh kepentingan umum.<sup>25</sup>

Ketentuan terkait jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah, memerlukan adanya perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pembeli tanah. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>26</sup> Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>27</sup>

Adapun 2 (dua) jenis dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas, memiliki arti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi.

Selanjutnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertipikat, dan lainnya.<sup>28</sup> PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Selanjutnya, PPJB diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Dalam pasal ini menegaskan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Terkait perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah bukan hak milik juga tertera secara umum pada pasal 1356 KUHPerdata, yang dimana mencakup didalamnya seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur yaitu, Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum, harus ada kesalahan; harus ada kerugian

yang ditimbulkan, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Tanah adalah masalah yang sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama masalah tanah dalam tanah hak milik dan bangunan di atasnya. “Sengketa perdata mengenai permasalahan pertanahan dapat diselesaikan melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan dapat juga melalui Pengadilan”. Jika pemilik tanah dan bangunan di atasnya itu telah merasa dirugikan karena haknya telah diambil oleh orang lain maka pemilik tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan dasar telah melanggar Pasal 1335 dan Pasal 1337.<sup>29</sup>

Ketentuan tentang ganti rugi atas permasalahan tanah yang umum ini oleh KUH Perdata diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUHPerdata secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah: Biaya, Rugi, dan Bunga.<sup>30</sup>

## **B. Akibat Hukum Atas Penguasaan Tanah Bukan Hak Milik Menurut Putusan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd**

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa, seseorang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah jika data fisik dan data yuridis tanah tersebut sesuai dengan informasi yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kebebasan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan atau memperoleh manfaat dari tanah yang dimilikinya.<sup>31</sup>

Seseorang apabila menguasai atau menempati tanah milik orang lain tanpa hak, maka akibat hukum dari tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggungjawaban ganti rugi atas perbuatannya. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia merujuk pada tindakan yang bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Faktor-faktor penyebab seseorang menguasai tanah orang lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya, karena tanah merupakan sumber penghidupan bagi manusia, untuk kelangsungan hidupnya.<sup>32</sup>

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perdata Indonesia*”, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 146

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 35

<sup>27</sup> Dian Apriandini, “*Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan*”, (Binamulia Hukum, 2023), Vol. 12, No. 1, hlm. 61

<sup>28</sup> Muhammad Fahmi, “*Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan*”, (Collegium Studiosum Journal, 2024), Vol. 7, No. 2, hlm. 622

<sup>29</sup> Gisni Halipah, *Op.cit*, hlm. 140

<sup>30</sup> Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 136

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 59

<sup>32</sup> Ifrayendi Tamalba, *Op.cit*, hlm. 3

Pada perkara berdasarkan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, adapun pihak-pihak yang berperkara yakni, THERESIA ISYE MOGI, Jenis kelamin Perempuan, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Melawan FOLTER HANS WANGOL, Jenis kelamin Laki-laki, sebagai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya, MAIKHEL FEOSON HIHIKA, Jenis kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Kelurahan Batu Kota Lingkungan I Kecamatan Malalayang Kota Manado, sebagai Turut Tergugat.

Melihat dari duduk perkara, Theresia (Penggugat) memiliki sebidang tanah yang terletak di kelurahan Batu Kota Lingkungan I, seluas 594 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 110 atas nama Theresia Isye Mogi (Penggugat) yang didapati dari pembelian berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) No. 600/2009 tanggal 04 Agustus 2009 dihadapan Notaris/PPAT Thelma Andries, dengan batas-batas: Utara: Keluarga Ruddy Manitik, Selatan: Keluarga Hasnawaty Papatungan, Timur: Benny Poluan, Barat: Jalan.

Permasalahan terkait objek sengketa sebelumnya, telah melalui proses peradilan antara kedua belah pihak. Dalam kasus sebelumnya, Tergugat mengajukan gugatan atas kepemilikan sertifikat tanah yang juga dimiliki oleh Penggugat, di mana sertifikat atas objek tanah tersebut dinyatakan berstatus ganda. Setelah melalui proses persidangan hingga tahap kasasi, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa. Putusan tersebut didasarkan pada fakta bahwa pembelian tanah oleh Tergugat tidak diselesaikan hingga tahap balik nama sertifikat, sementara Penggugat telah melakukan pembelian secara sah menurut hukum hingga sertifikat tanah resmi beralih atas nama Penggugat.

Bahwa setelah putusan kasasi, penggugat mendatangi objek sengketa untuk dapat menguasai secara bebas dan merdeka, ternyata didalam objek sengketa ada Turut Tergugat. Sejak itulah permasalahan ini dimulai, bahwa sesungguhnya Turut Tergugat menguasai objek sengketa serta menempati objek sengketa, atas suruhan Tergugat dan tidak mau untuk keluar dari objek sengketa ataupun menyerahkan objek sengketa secara sukarela. Meskipun Penggugat telah berupaya melalui Pemerintah Kelurahan Batu Kota, Kepolisian, Surat Somasi, untuk bermusyawarah secara kekeluargaan namun hasilnya nihil. Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak mau keluar dari objek

sengketa sangat merugikan Penggugat yang tidak dapat menguasai objek sengketa secara bebas dan merdeka.

Perbuatan melawan hukum atau istilah dalam bahasa Belanda disebut *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *tort*. Kata *tort* itu sendiri hanya berarti “salah” (*wrong*). Akan tetapi, dalam bidang hukum kata *tort* berkembang sehingga berarti kesalahan perdata atau serupa dengan pengertian *onrechtmatige daad*. Menurut pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan *daad* sebagai perbuatan melanggar yang melawan hukum yang dilakukan seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>33</sup> R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan kata *onrechtmatige* hukum. Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian katakata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak.

Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada.<sup>34</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, sengketa kepemilikan tanah sering kali muncul akibat cacat formil dalam penguasaan hak, ketidakjelasan prosedur kepemilikan tanah, atau bagaimana klaim kepemilikan yang sah atas objek sengketa. Adapun analisis dari point permasalahan tersebut, sebagai berikut:

### 1. Cacat Formil dalam Penguasaan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas sebuah bidang tanah merupakan suatu peristiwa hukum berpindahnya hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dari satu pemegang hak kepada yang dialihkan atas hak tersebut. Peralihan hak termasuk dalam tindakan hukum yang diadakan secara sengaja dengan maksud supaya hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan hak kepada penerima hak.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 2-3.

<sup>34</sup> Wirjono Prodjodikoro, “*Perbuatan Melanggar Hukum*”, (Bandung, CV. Mandar Maju, 2018), hlm. 1-2.

<sup>35</sup> Fran's Hidayatulloh, Hlm. 20-21

Kepemilikan tanah yang sah dan diakui oleh hukum tidak hanya ditentukan oleh penguasaan fisik atas suatu bidang tanah, tetapi juga oleh pemenuhan persyaratan formil (administratif) yang diatur dalam peraturan perundangundangan. Dalam praktiknya, sering ditemukan kasus di mana suatu sertifikat tanah ternyata memiliki cacat formil, yaitu ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap prosedur hukum yang berlaku dalam proses perolehan, pendaftaran, atau pengalihan hak. Cacat ini dapat mengancam keabsahan kepemilikan, meskipun secara faktual tanah tersebut telah dikuasai dalam waktu yang lama.

Melihat dari permasalahan yang terjadi dimana bahwasannya FOLTER HANS WANGOL (Tergugat) menyatakan bahwa sebagai pemilik objek sengketa a quo berdasarkan Akta Pengikatan Jual/Beli nomor: 292 tertanggal 13 november 2013, ternyata terjadi ikatan antara Bob Adolf Tangkuman yang merupakan ahli waris Alm Jans Suatan selaku pemilik atas sebidang tanah dalam SHM nomor 47/ Bahu seluas 21.262 M2 (dua puluh satu ribu dua ratus enam puluh dua meter persegi) sebagai pihak Pertama dengan Folter Hans Wangol (Tergugat) sebagai pihak Kedua dan pihak Pertama berjanji dan mengikat diri hendak menjual sebagian dari tanah tersebut di atas seluas kurang lebih 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) kepada pihak Kedua yang berjanji bersedia membeli dari pihak Pertama dan jual beli atas tanah tersebut baru akan dilaksanakan dan dibuat di hadapan PPAT setelah balik nama waris sertipikat hak atas tanah tersebut selesai.

Pada kenyataannya, pemegang hak atas tanah dari SHM No.47/Bahu seluas 21.262 M2, tersebut masih atas nama Jans Suatan, janda dari Thomas Tangkuman, yang pemegang hak atas tanah tersebut belum turun ke ahli waris yakni Bob Adolf Tangkuman. Maka, dengan demikian tanah yang seluas 21.262 M2 yang termasuk di dalamnya tanah seluas 700 M2 belum atas nama ahli waris yakni Bob Adolf Tangkuman, sehingga, Bob Tangkuman belum berhak atau belum bisa untuk melakukan peralihan tanah seluas 700 M2 kepada Folter Hans Wangol sebagai pembeli sebagaimana kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut yang menyebutkan jual beli atas tanah tersebut baru akan dilaksanakan dan dibuat di hadapan PPAT setelah balik nama waris sertipikat hak atas tanah tersebut selesai.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data dalam hal ini

adanya pemindahan hak atas bidang tanah kepada Kantor Pertanahan.<sup>36</sup> Maka, dengan adanya peralihan hak waris, ahli waris dalam hal ini Bob Tangkuman haruslah melakukan pendaftaran atau proses balik nama sertifikat yang semulanya atas nama Jans Suatan dialihkan kepada ahli waris yakni Bob Tangkuman. Pentingnya proses sertifikasi tanah dan pembalikan nama tanah kepada pemilik yang sah bertujuan untuk menghindari masalah hukum atau meminimalkan risiko di masa depan. Proses jual beli tanah, pembalikan nama tanah atas nama pembeli, atau proses pewarisan setelah pemilik tanah yang terdaftar dalam sertifikat meninggal dunia, harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Pasal 19 (PP) No.10 Tahun 1961, setiap adanya perikatan yang ada kaitan dengan peralihan hak atas kepemilikan tanah maka wajib dilakukan di hadapan pejabat yang telah ditentukan oleh menteri agraria.

Pendaftaran tanah yang menyeluruh, efisien, responsif, dan akuntabel dapat menghasilkan kepastian hukum terhadap tanah tersebut, sehingga mempermudah segala tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah tersebut. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai perubahan peraturan jabatan PPAT.<sup>37</sup>

Syarat balik nama sertifikat tanah karena pewarisan berdasarkan Pasal 42 ayat (1) PP 24/1997 yakni: Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya.<sup>38</sup>

Penggugat dalam perkara yaitu THERESIA ISYE MOGI ditetapkan status kepemilikannya berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor: 600/2009 terbukti dihadapan Notaris/PPAT, tanggal 4

<sup>36</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 36

<sup>37</sup> Zulfi Diane Zain, "*Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Meninggal Dunia (Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Tjk)*", (Bandar Lampung, Universitas Bandar Lampung, 2025), hlm. 880.

<sup>38</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42 ayat (1)



Agustus 2009, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 110/ Batu Kota / 2004 seluas 594 M2 dan dengan bukti terhadap perkara sebelumnya dengan putusan nomor: 1319 K/Pdt/2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.

Pada fakta hukum dalam putusan, pihak Julius Victor Taole sebagai Pihak pertama telah menjual kepada Pihak kedua Theresia Isye Mogi (Penggugat) sebidang tanah Hak Milik Nomor: 110/Batu Kota/2004 dan telah beralih pemegangnya dari Victor Taole kepada Penggugat dengan sebab perubahan Akta Jual Beli No. 600/2009. Sehingga, dengan Akta Jual Beli Nomor 600/2009 dapat menunjukkan bahwasanya antara Penggugat dengan Victor Taole telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa, dan jual beli mana terjadi jauh sebelum antara Bob Adolf Tangkuman dengan Tergugat mengadakan pengikatan jual beli.<sup>39</sup>

Cacat formil dalam kepemilikan tanah merujuk pada ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap prosedur hukum yang berlaku dalam proses perolehan, pendaftaran, atau pengalihan hak atas tanah. Cacat ini bersifat administratif dan prosedural, bukan substansial (seperti sengketa kepemilikan atau ketiadaan hak). Meskipun tanah tersebut mungkin secara faktual dikuasai oleh seseorang, dokumen atau proses hukumnya tidak memenuhi syarat formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Cacat Formil pada Klaim Kepemilikan Folter Hans Wangol karena: Akta Pengikatan Jual Beli No. 292/2013 tidak memiliki dasar hukum, mengingat objek tanah belum menjadi hak Bob Adolf saat transaksi. Tidak ada balik nama SHM dari Jans Suatan ke Bob Adolf sebagai syarat utama keabsahan peralihan hak. Dan Penguasaan fisik tanah oleh Folter tidak diakui hukum tanpa pemenuhan prosedur administratif (Pasal 37 PP No. 24/1997).

## 2. Prosedur Kepemilikan Tanah oleh Penggugat dan Tergugat

Prosedur kepemilikan objek sengketa dalam perkara ini menunjukkan perbedaan proses antara pihak Penggugat dan Tergugat. Pembelian tanah oleh Tergugat dilakukan melalui Bob Adolf Tangkuman, yang merupakan ahli waris dari pemilik objek sengketa, yaitu Alm. Jans Suatan. Namun, kepemilikan sertipikat tanah yang tidak

sesuai prosedur menjadi salah satu permasalahan utama dalam perkara ini.

Hakim mempertimbangkan kepemilikan sertipikat tanah berdasarkan bukti T-4, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 47/Bahu, yang menunjukkan bahwa hingga saat ini, nama pemegang hak atas tanah seluas 21.262 m2 masih tercatat atas nama Jans Suatan. Dengan demikian, tanah tersebut belum dialihkan kepada ahli waris, yaitu Bob Adolf Tangkuman, yang sebagian telah menjual tanah seluas 700 m2 kepada Tergugat.<sup>40</sup>

Melihat berdasarkan bukti T-1 pada putusan, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dan ahli waris, Hakim menilai bahwa dokumen tersebut tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk menguatkan hak kepemilikan tanah bagi Tergugat. Hal ini dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan syarat bagi seseorang untuk menguasai objek tanah yang akan dibeli. Oleh karena itu, tanah tersebut belum dapat dibeli oleh Tergugat karena ahli waris belum mengurus proses balik nama sertipikat hak atas tanah tersebut. Saat ini, kepemilikan tanah hanya diikat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 292, yang dibuat pada 13 November 2013.<sup>41</sup>

Menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) harus dipenuhi guna untuk mendapatkan Akta Jual Beli yang dimana nantinya harus melampirkan keterangan PPJB yang diketahui oleh kedua belah pihak terkait.<sup>42</sup> Tergugat dalam hal ini hanya memenuhi prosedur pembelian tanah hanya hingga tahap pertama yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, yang pada hal ini bukanlah bukti kepemilikan yang sah dikarenakan tidak mengikuti prosedur kepemilikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Ketentuan pengikatan jual beli dilakukan hanya untuk memenuhi persyaratan pada persetujuan yang sah dalam pembelian tanah, berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan terkait syarat persetujuan yang sah.<sup>43</sup>

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak

<sup>39</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, hlm. 48.

<sup>40</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, hlm. 46

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 45

<sup>42</sup> Arjuna Purama Putra, "Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata", (Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa, 2021), Vol. 1, No. 2, hlm. 172

<sup>43</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>44</sup>

Pengaturan berdasarkan pasal 1870 KUHP, disebutkan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.<sup>45</sup> Dalam hal ini, tergugat telah memiliki kekuatan hukum atas dasar pengikatan jual beli terhadap objek sengketa tersebut, namun belum bisa menguasai objek sengketa dikarenakan belum adanya bentuk peralihan atas tanah yang dilakukan oleh ahli waris setelah dilakukannya PPJB. Beralih kepada Penggugat, pembelian objek sengketa oleh penggugat a quo telah dilakukan jauh sebelum tergugat melakukan PPJB Bersama Bob Adolf Tangkuman sebagai Ahli Waris. Penggugat melakukan pembelian tanah tersebut atas nama Victor Taole dengan Akta Jual Beli Nomor 600/2009.<sup>46</sup> Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah tersebut juga telah di register dengan nomor 110/Batu Kota/2004 dan telah di balik nama oleh Penggugat.

Prosedur peralihan hak atas tanah Setelah pembuatan PPJB, langkah selanjutnya sebelum mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah, antara pemilik tanah dan pembeli akan melewati proses pembuatan akta jual dan beli (AJB). Akta jual beli sendiri adalah bukti autentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi tentang aset tanah ini diatur di dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHP, dimana dalam pasal tersebut menerangkan bahwa proses jual beli tanah yang sah adalah dengan pengumuman akta otentik dan pembukuan register yang jelas. Namun saat ini, hal ini sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang

dibuat di hadapan PPAT. AJB merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.<sup>47</sup>

Secara spesifik, pembuatan sertifikat tanah ini didasari oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, fungsi dari sertifikat adalah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Maka, apabila transaksi jual beli tersebut sudah melahirkan sertifikat tanah, dengan begitu seseorang sebagai pemilik sertifikat memiliki kewenangan yang paten atas tanah yang dimiliki. Karena dasar sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang kuat, jika disuatu hari nanti ada seseorang yang klaim atas kepemilikan tanah yang dimiliki oleh orang yang memegang sertifikat.<sup>97</sup>

### 3. Kepemilikan yang Sah Atas Objek Sengketa

Melihat pada kasus yang terjadi maka, dapat disimpulkan mengenai bagaimana saja bentuk kepemilikan yang sah atas sengketa a quo. Melihat pada fakta hukum yang ada dalam putusan bahwa kepemilikan atas tanah objek a quo yang dimiliki oleh Theresia Isye Mogi (Penggugat) berdasarkan 3 bukti yang kuat yakni:

- Akta Jual Beli No. 600/2009 tertanggal 4 Agustus 2009, yang mencatat pengalihan hak dari Julius Victor Taole kepada Theresia Isye Mogi.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Batu Kota/2004 seluas 594 m<sup>2</sup>, yang telah berkekuatan hukum tetap
- Putusan perkara sebelumnya No. 1319 K/Pdt/2021, yang telah menegaskan kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat adalah yang sah, tidak terbantahkan dan sudah berkekuatan hukum tetap.

Menurut pertimbangan hukum pada putusan, mengenai status kepemilikan atas tanah objek sengketa yang menyatakan bahwa ternyata kepemilikan dari Victor Taole atas tanah objek sengketa sebelum (sebelum dialihkan ke Penggugat) juga tidak pernah dipermasalahkan dan ataupun dibatalkan, sehingga karenanya kepemilikan Theresia Isye Mogi atas tanah obyek sengketa adalah sah sebagai pemilik berdasarkan Akta Jual Beli Nomor dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik dan bukti P-8 berupa putusan perkara nomor 1319 K/Pdt/2021.<sup>48</sup>

<sup>44</sup> Arjuna Purnama Putra, *Op.cit*, hlm 172.

<sup>45</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870

<sup>46</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, hlm. 48

<sup>47</sup> Arjuna Purama Putra, *Op.cit*, hlm. 173

<sup>48</sup> Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, hlm. 44-45.

Klaim kepemilikan tanah oleh Folter Hans Wangol (Tergugat) tanah seluas 700 M2 dengan berdasarkan:

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 292 tanggal 13 November 2013 antara Bob Adolf Tangkuman (ahli waris Jans Suatan) dan Tergugat.
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB 2018.

Pada kenyatannya, klaim yang diajukan Tergugat dinyatakan tidak sah berdasarkan fakta hukum yang ada dalam putusan. Dianggap tidak sah dikarenakan Sertifikat No. 47/Bahu (induk tanah 21.262 m2, termasuk 700 m2 yang disengketakan) masih atas nama Alm. Jans Suatan, bukan atas nama ahli warisnya yakni Bob Tangkuman. Artinya, Bob belum memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Pengikatan Jual Beli (T-1) belum direalisasikan melalui akta PPAT karena proses balik nama oleh ahli waris belum selesai. Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB 2018 yang diajukan dianggap bukan sebagai bukti kepemilikan menurut yurisprudensi Mahkamah Agung.<sup>49</sup>

Majelis Hakim selanjutnya menyimpulkan bahwa, Theresia Isye Mogi merupakan pemilik sah tanah objek sengketa, sedangkan Folter Hans Wangol tidak memiliki hak kepemilikan yang sah karena tidak adanya realisasi jual beli yang sempurna dan balik nama sertifikat. Putusan kasasi nomor 1319 K/Pdt/2021 semakin mengukuhkan bahwa dengan Akta Jual Beli No.600/2009 telah dapat menunjukkan bahwa antara Penggugat dengan Victor Taole telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dan jual beli terjadi jauh sebelum antara Bob Tangkuman dengan Tergugat dan semula Penggugat mengadakan pengikatan jual beli dan dilanjutkan dilakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 110/2004 kepada Theresia Isye Mogi (Penggugat).<sup>50</sup>

Pada akhirnya, penggugat dinyatakan bahwa memiliki hak kepemilikan yang kuat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 110 atas nama Theresia Isye Mogi yang didapat dari pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.6000/2009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, dan oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka perbuatan Tergugat yang menyuruh Turut Tergugat untuk menempati objek sengketa dan tidak mau keluar secara sukarela, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar hak orang lain dalam hak

ini hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat.<sup>51</sup> Berdasarkan hasil putusan, Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja atas perintah Tergugat yang menguasai objek sengketa, untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa serta menyerahkan kepada Penggugat tanpa ada syarat apapun.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Hak milik atas tanah merupakan hak konstitusional yang dilindungi hukum di Indonesia khususnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, KUHPdata dan Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perundangundangan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemilik tanah termasuk dari adanya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Hak milik merupakan hak turun-temurun, paling terkuat dan terpenuh dan dapat dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 UUPA) dengan dibuktikan sertipikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang sah (Pasal 32 PP 24/1997). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pengaturan kepemilikan tanah yang sesuai hukum, yang kemudian apabila seseorang menguasai tanah tanpa prosedural yang sesuai dengan ketentuan undang-undang maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, Penguasaan tanah bukan hak milik merupakan suatu perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan undang-undang. Dengan melakukan perbuatan tersebut, seseorang akan diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut.
2. Akibat hukum atas penguasaan tanah bukan hak milik berdasarkan putusan nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd, menegaskan bahwa penguasaan tanah tanpa hak milik yang sah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata, dengan konsekuensi yaitu, pengembalian tanah kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah yang dibuktikan dengan SHM No. 110/Batu Kota/2004 seluas 549 m2 atas nama Penggugat dan AJB No. 600/2009. Dimana, bukti kepemilikan yang

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 46

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 48

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 49

dimiliki Penggugat merupakan yang sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan, klaim kepemilikan oleh Tergugat hanya sebatas Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 292/2013 antara calon pembeli Tergugat dengan calon penjual dan belum ada realisasi tindakan jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT dan penerbitan AJB (Pasal 37 PP 24/1997) dan bahkan di dalam SHM No. 47/Bahu/19947 yang dipegang Tergugat merupakan SHM induk yang masih atas nama orang tua ahli waris dan belum dibalik nama ke ahli waris. Putusan ini menguatkan prinsip bahwa kepemilikan tanah hanya diakui secara hukum jika memenuhi syarat formil yakni sertifikat dan prosedur balik nama, sementara penguasaan fisik tanpa dasar hukum tidak memiliki kekuatan hukum.

## B. Saran

1. Perlu adanya penegakan hukum yang lebih tegas dan konsisten terhadap pelaku perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah tanpa hak milik yang sah. Pihak berwenang, khususnya aparat penegak hukum dan Badan Pertanahan Nasional, harus secara proaktif melakukan upaya-upaya seperti Penerapan sanksi yang berat dan pasti bagi pelaku penguasaan tanah secara sewenang-wenang, baik berupa sanksi administratif, maupun perdata untuk menciptakan efek jera. Dengan penegakan hukum yang tegas dan konsisten ini, diharapkan akan terbangun kesadaran hukum masyarakat bahwa penguasaan tanah tanpa hak milik yang sah merupakan pelanggaran serius dengan konsekuensi hukum yang nyata.
2. Dalam melindungi setiap hak atas kepemilikan tanah maka seharusnya adanya perbaikan sistem hukum pertanahan di Indonesia agar lebih efektif dalam melindungi hak-hak pemilik tanah. Serta disarankan meningkatkan sosialisasi tentang hak atas tanah kepada masyarakat atau reformasi dalam proses pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Aslam, Annisa Paramaswary. (2023). *Buku Ajar Metodologi Penelitian*, Jawa Tengah, Tahta Media Group.
- Bakarbesy, Leonora & Anand, Ghansham. (2018). *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawa, Sidoarjo.

- Fuady, Munir. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Hidayat, Muhammad R. (2022). *Pengantar Ilmu Hukum*. CV Widina Media Utama.
- Ibrahim, & Jonaedi Efendi. (2020). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta, Kencana.
- Irwansyah & Yunus, Ahsan. (2022). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*, Yogyakarta, Mirra Buana Media.
- Isnaini & Lubis, Anggreini. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan, Pustaka Prima.
- Abdulkadir Muhammad. (2019). *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Wirjono Prodjodikoro. (2018). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung, CV. Mandar Maju.
- Sigit Sapto Nugroho. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*, Solo, Pustaka Iltizam.
- Urip, Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta, Prenada Media Group.
- Urip, Santoso. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta, Prenada Media.
- Sururie, Ramdani H. (2023). *Putusan Pengadilan*, CV Mimbar Pustaka.
- Susanti, Liana. (2024). *Hukum Agraria*, CV. Beta Aksara.
- Sutedi, Adrian. (2023). *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Widiarty, Wiwik Sri. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Publika Global Media.
- Yunus, Bahrussam. (2020). *Teknik Pemeriksaan Perkara Gugat Waris Bagi Hakim Peradilan Agama*, Yogyakarta, UII Press.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### Jurnal

- Apriandini, Dian. (2023). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan*. Binamulia Hukum. 12(1), 57–64

- Diaz, Reny. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Harta Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur*. Lampung, Cepalo.3(1), 27-34.
- Fatwatuloh, Agam. (2022). *Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
- Halipah, Gisni. (2023). *Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata*. Jurnal Penelitian Serambi Hukum. 6(01), 138–143.
- Jaelani, Rian. (2022). *Penguatan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Nomor 42/Pdt.G/2018/PN Mataram)*. Indonesia Berdaya. 4(2)
- Lestari, Rizka T. (2021). *Perbuatan Melawan Hukum PT. Digital Sinergy Technology Terhadap Pelanggaran Data Pribadi Konsumen Dalam Transaksi Pinjam Meminjam Secara Online Dihubungkan Dengan Buku III Kitab UndangUndang Hukum Perdata*. Universitas Pasundan.
- Lubis, M. Faisal & Aprilia, D. (2021). *Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018)*. Jurnal Hukum Kaidah. 20(2).
- Nanggala, Nolang. (2022). *“Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No 31/Pdt.G/2017/PN. Unr)”*. Semarang, Universitas Islam Sultan Agung.
- Ningtyas, Dina. (2023). *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA*. Jurnal Penelitian Hukum. 3(1).
- Nugroho, Sigit Supto & Anik Tri Haryani, Farkhani. (2020) *“Metodologi Riset Hukum”*, Sukoharjo, Oase Pustaka.
- Putra, Arjuna Purama. (2021). *Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa. 1(2).
- Rohim, Abdur. (2021). *Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Perkara Nomor. 19/Pdt.G/2019/PN.KRS)*. Jurnal Hukum Politik dan Agama, 1(2).
- Sari, Indah. (2017). *Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Jurnal Mitra Manajemen. 9(1).
- Sofian, Ratera L. (2018). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Tentang Pembagian Warisan Dalam Perkara No. 290/PDT.G/2013/PN. Mdn (Studi Kasus)*. Universitas Islam Riau.
- Tamalba, Ifrayendi & Perdana, Surya. (2023). *Akibat Hukum Menguasai Tanah Milik Orang Lain Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Edukasi Hukum. 2(2).
- Yusra, Dhoni. (2018). *Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum, Dan Implikasinya Bagi Yang Menyerobot Tanah*. Universitas Esa Unggul.
- Zain, Zulfi Diane. (2025). *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Meninggal Dunia (Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Tjk)*, Bandar Lampung, Universitas Bandar Lampung.
- Fahmi, M., & Janisriwati, S. (2024). *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan*. Collegium Studiosum Journal, 7(2), 620-627.

#### Website

- Frisca, (2021). *Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum*. Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman”.  
<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatanmelawan-hukum/>
- Sitorus, Arthur. (2021). *Jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah*. IndonesiaRe.  
<https://indonesiare.co.id/id/article/jenis-jenis-kepemilikan-hak-atas-tanah>.

#### Sumber Lainnya

- Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 246/Pdt.G/2023/PN Mnd.